



Gemeente  
**Drechterland**

**Presentatie en participatie**

**9 juli 2024**

**Molenhof**

Noorderdracht 58, Oosterblokker

# Agenda

19.30 uur	Opening en welkom	Marcel ten Have
19.35 uur	Proces	Cynthia Vos
19.45 uur	Aanpassingen plan	Jeroen Klinkert
20.00 uur	Stedenbouwkundig plan	Tom Bullens
20.25 uur	Planning	Jeroen Klinkert
20.30 uur	Vragen (collectief)	
21.00 uur	Afsluiting	Marcel ten Have
21.05 uur	Individueel napraten/vragen	Jeroen, Tom, Cynthia, Marcel, Anouk
21.30 uur	Einde participatieavond	

# Voorstellen

Molenhof is een samenwerking tussen:

- Initiatiefnemer OVD Vastgoedontwikkeling B.V
- Initiatiefnemer STED Development B.V.

Jeroen Klinkert

Rob de Groot (afwezig)

Stedenbouwkundig:

- Vollmer & Partners

Tom Bullens

Architectuur:

- BBHD Architecten

Ton van 't Hof (afwezig)

Gemeente Drechterland:

- Projectleider gemeente (+ projectteam)

Cynthia Vos

# Doel van de avond

Bewoners en belangstellenden informeren over:

- Proces
- Planaanpassingen
- Planuitwerking
- Planning

De buurt door participatie bij het plan betrekken



Gemeente  
**Drechterland**

# Proces

Molenhof – Noorderdracht 58 Oosterblokker

# Proces

- Augustus 2023 is het perceel verkocht aan OVD Vastgoedontwikkeling en STED Development
- September 2023 – februari 2024: Intaketafel, Omgevingstafel, bewonersavond, diverse interne overleggen
- December 2023 – januari 2024: gesprekken en afspraken met Stichting Molen De Krijgsman ivm molenbiotoop
- Januari 2024 – maart 2024: principeverzoek ingediend en besluitvorming college van B&W
- Januari 2024 – juni 2024: aanpassen en uitwerken van het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en concept inrichtingsplan
- April 2024 – heden: voorbereidingen Anterieure Overeenkomst
- Juni 2024 – september 2024: Welstandscommissie
- September – oktober 2024: besluit college van B&W ivm Anterieure Overeenkomst
- Vervolg: voorbereidingen Omgevingsplanprocedure



Gemeente  
**Drechterland**

# Planaanpassingen

Molenhof, Noorderdracht 58 Oosterblokker

# Participatieavond 14 september 2023

- Circa 120 adressen uitgenodigd
- Circa 50 omwonenden én belangstellenden aanwezig

Gevraagd aan aanwezigen is:

- Wat spreekt u aan?
- Wat spreekt u minder aan?
- Welke kansen ontbreken er?



# Variant 14 september 2023



# Kernpunten 1<sup>e</sup> participatieavond

- Behoeftte aan betaalbare starterswoningen
- Minder woningen aan het lint
- Verkeersveiligheid
- Waarom 2 ontsluitingen?
- Aandacht voor aanzicht molen
- Bouwhoogte
- Parkeren
- Aandacht voor spelen, groen en water
- Bouwverkeer / schade

# Kernpunten Omgevingstafel

- Betaalbaarheid woonprogramma (Woondeal als ondergrens)
- Dorps karakter en mix van woningtypen
- Aan de Noorderdracht dorpslint doortrekken met vrijstaande woningen
- Verkaveling heroverwegen en aandacht voor wandelen en spelen.
- Ontsluiting via Bangert en calamiteitenroute via Noorderdracht?
- Aandacht voor groen, energietransitie en klimaatadaptatie
- Rekening houden met spuitzones, molenbiotoop en milieuzonering

# Kernpunten Intaketafel

- Geen vuilnisauto het plan in
- Extra parkeerplaatsen voor de molen
- Verkeersaanpassingen Bangert/Noorderdracht
- Is er voldoende ruimte voor kabels en leidingen?

# Variant 30 januari 2024 (principeverzoek)



# Planaanpassingen

Molenbiotoop, milieuzonering en spuitzones



Gemeente  
Drechterland

# Planaanpassingen

Bouwhoogte woningen Noorderdracht  
max. 8,5 m. Bouwhoogte rest max.10 m.



# Planaanpassingen

Vrijstaande woningen ipv 2<sup>1</sup> kap en  
bestaande woning gekocht





# Planaanpassingen

Toevoegen 'BeBo-woningen' voor starters



# Planaanpassingen

Sociale huurappartementen voor starters en senioren



# Planaanpassingen



Speeltuिन

# Planaanpassingen



Gemeente  
Drechterland

Afvalcontainers

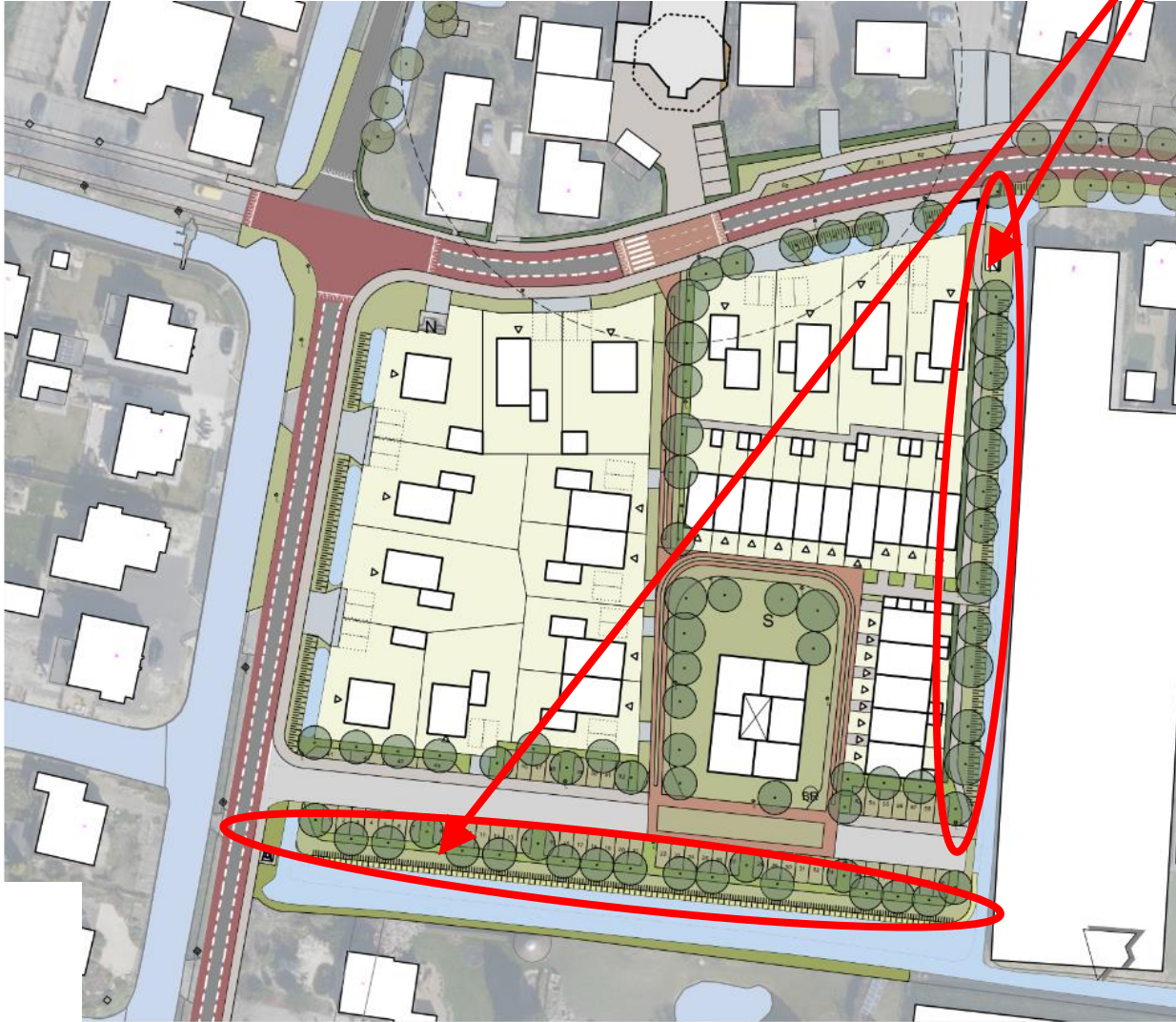
# Planaanpassingen



Gemeente  
Drechterland

Wandelpad

# Planaanpassingen



Gemeente  
Drechterland

# Programma op basis van Woondeal



Project: **Molenhof, Oosterblokker**  
 Onderwerp: **Woonprogramma**  
 Datum: **25 juni 2024**  
 Opsteller: **Jeroen Klinkert**

Woningtype <sup>1</sup>	Aantal <sup>1</sup>	Segment	Doelgroep <sup>2</sup>	Aandeel <sup>1</sup>	Molenerf	Woondeal <sup>3</sup>	Uitgangspunt
Huurappartementen (2 kamers)	9	Sociale huur	Starters / alleenstaanden	18,4%	28,6%	30%	Huurprijs: ≤ € liberalisatiegrens
Huurappartementen (3 kamers)	5	Sociale huur	Senioren / alleenstaanden	10,2%			Huurprijs: ≤ € liberalisatiegrens
Benedenwoningen	5	Goedkope koop	Starters / senioren	10,2%	36,7%	35%	Verkoopprijs ≤ € 273.000 V.O.N. <sup>4</sup>
Bovenwoningen	5	Betaalbare koop	Starters / alleenstaanden	10,2%			Verkoopprijs ≤ € 369.750 V.O.N. <sup>4</sup>
Tussenwoningen	8	Betaalbare koop	Gezinnen / starters	16,3%			Verkoopprijs ≤ € 390.000 V.O.N. <sup>4</sup>
Hoekwoningen	2	Dure koop	Gezinnen / starters	4,1%	34,7%	35%	Verkoopprijs > € 390.000 V.O.N. <sup>4</sup>
Tweekappers	4	Dure koop	Gezinnen / doorstromers	8,2%			Verkoopprijs > € 390.000 V.O.N. <sup>4</sup>
Vrijstaand / vrije kavels	11	Dure koop	Gezinnen / doorstromers	22,4%			Verkoopprijs > € 390.000 V.O.N. <sup>4</sup>
<b>Totaal</b>	<b>49</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

1) Door markt- of specifieke omstandigheden kan het woonprogramma wijzigen mits er aan de Woondeal ten aanzien van 65% betaalbare woningen wordt voldaan.

2) De vermelde doelgroepen moeten worden beschouwd als de belangrijkste doelgroepen. De tweekappers, vrijstaande woningen en vrije kavels kunnen ook worden uitgevoerd als levensloopwoningen.

3) Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

4) De verkoopprijzen van € 273.000, € 369.750 en € 390.000 V.O.N. zijn prijspeil d.d. 01-01-2024 en worden vanaf 01-01-2024 geïndexeerd conform de CPI-index.



Gemeente  
**Drechterland**

# Stedenbouwkundig plan

Molenhof, Noorderdracht 58 Oosterblokker



# Ambitie

*Toegankelijke fiets- en wandelroutes die zijn verbonden met het bestaand netwerk*

*Autoluw 30 km/u regime en erf*

*Informeel buurtje met een dorpsse identiteit*

*Duurzame bebouwing*

*Veilig door sociale controle en toezicht*



**sfeer en identiteit**  
dorps en duurzaam



**gezonde beweging**  
goed bereikbaar en autoluw

*Verschillende doelgroepen*

*Gemengd programma, meerdere woningtypen*

*Collectieve plekken en uitlokken van ontmoeting*

*Natuurlijk spelen, verbinden van plekken*



**wonen**  
voor iedereen: diverse woningtypen



**ontmoeten**  
voor diverse doelgroepen

*Groenstroken voor infiltratie*

*Voldoende ruimte voor bomen; afstand tot de woning en tot ondergrondse infrastructuur*

*Inheemse planten, heesters en bomen*

*Veel schaduw en een prettig leefklimaat*



**biodivers**  
natuurvriendelijk



**klimaatadaptief**  
maatregelen tegen overlast door water en hitte

# Plankaart



# Groen en Water

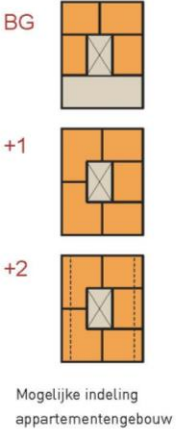


Te realiseren	
● Boom (lager dan 8,5m.)	64
■ Groen	2.246,2m <sup>2</sup>
■ Oever	127,9m <sup>2</sup>
■ Water extra gerealiseerd	669,7m <sup>2</sup>

[NB update volgt na laatste planaanpassing]



# Woningverdeling



	appartementen	14
	benedenbovenwoning	10
	tussenwoning	8
	hoekwoning	2
	twee onder een kap	4
	vrije kavel	11
		49

# Parkeerverdeling



Openbare parkeerplaatsen	
■ Openbaar	59
■ Nieuwe parkeerplaatsen bij de molen	3
Gerealiseerde openbare parkeerplaatsen	
Te realiseren volgens norm (zie vorige pagina)	
61,7	
Parkeerplaatsen op eigen terrein	
■ Bestaand bij de molen	5
■ Eigen terrein wonen (waarbij 2 achter elkaar als 1 wordt geteld)	29



# Wegverkeer



- Weg
- Inrit
- Auto te gast/ karrespoor
- Voetpad
- A Ondergrondse afvalberging
- T Te water laadplaats
- ↑C Calamiteitenroute  
(breedte: 3,50 m.)





# Beeld op hoofdlijnen





# Beeld op hoofdlijnen



# Beeld op hoofdlijnen



# Sfeer

## Lintbebouwing



Molen De Krijgsman



Bestaande lintbebouwing Noorderdracht



Bestaande lintbebouwing Bangert



# Sfeer groen en spelen



# Kleur- en materiaalpalet



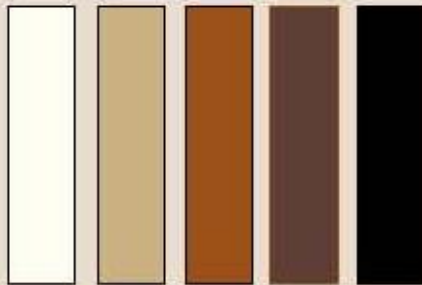
accenten in wit



keramische dakpannen



riet



gedekte, aardse kleuren



hout (of gelijkwaardig materiaal) al dan niet gecombineerd met baksteen



# Beeld op hoofdlijnen





Gemeente  
**Drechterland**

# Planning

Molenhof, Noorderdracht 58 Oosterblokker

# Planning

- Besluit college van B&W en anterieure overeenkomst Q3 2024
- Opstellen omgevingsplan / woningontwerpen Q3-Q4 2024
- **Tervisielegging omgevingsplan** **Q2 2025**
- Behandeling zienswijzen en raadsbesluit Q3 2025
- **Terinzagelegging omgevingsplan** **Q3 2025**
- Aanvraag omgevingsvergunning Q3 2025
- Start verkoop Q4 2025
- Start bouw Q1 2026

(in **rood** zijn de verdere communicatiemomenten aangegeven)

Website: [www.participatie-molenhof.nl](http://www.participatie-molenhof.nl)



**Vragen?**





Gemeente  
**Drechterland**

# Afsluiting Wethouder Marcel ten Have